



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-487/2
Podgorica, 15.04.2021. godine

RTM GROUP D.O.O. BAR

BAR
Topolica - Bjeliši

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

Obradio/la:
Nataša Pavićević, samostalna savjetnica

MINISTAR
Prof. dr. Ratko Mitrović



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat Glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-487/2
Podgorica, 14.04.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4. i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 88 stav 2 istog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „RTM GROUP“ D.O.O. iz Bara za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, bruto razvijene građevinske površine BRGP=7.259,17 m², projektovanog od strane „ARCHISTUDIO“ D.O.O. iz Ulcinja na katastarskoj parceli 5004/13 K.O. Novi Bar, na urbanističkoj parceli UP 44, zona „B“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica-Bjeliši“ („Službeni list Crne Gore“ – Opštinski propisi br. 35/11), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „RTM GROUP“ D.O.O. iz Bara na idejno rješenje izgradnje stambeno-poslovnog objekta, bruto razvijene građevinske površine BRGP=7.259,17 m², projektovanog od strane „ARCHISTUDIO“ D.O.O. iz Ulcinja na katastarskoj parceli 5004/13 K.O. Novi Bar, na urbanističkoj parceli UP 44, zona „B“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica-Bjeliši“ („Službeni list Crne Gore“ – Opštinski propisi br. 35/11), Opština Bar, sa urbanističkim parametrima - indeks zauzetosti 0,39, indeks izgrađenosti 3,5, spratnosti od Po+P+8, ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkoj parceli.

o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 01-288/1 od 09.02.2021. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se „RTM GROUP“ D.O.O. iz Bara zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje stambeno-poslovnog objekta, bruto razvijene građevinske površine BRGP=7.259,17m², projektovanog od strane „ARCHISTUDIO“ D.O.O. iz Ulcinja na katastarskoj parceli 5004/13 K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica-Bjeliši“ („Službeni list Crne Gore“ – Opštinski propisi br. 35/11), Opština Bar.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-352/18-1020 izdati 17.12.2018. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar; List nepokretnosti 4659 – prepis od 01.04.2021. godine Područna jedinica Bar; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Idejno arhitektonsko rješenje izgradnje stambeno-poslovnog objekta.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, ovo Ministarstvo – Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta, za katastarsku parcelu 5004/13 KO Novi Bar u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica-Bjeliši“ („Službeni list Crne Gore“ – Opštinski propisi br. 35/11), Opština Bar, utvrđena je namjena stambenih objekata sa poslovnim sadržajima koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnom potrebama stanovnika i područja i to: trgovina i ugostiteljski sadržaji, poslovni sadržaji centralnih djelatnosti. Na urbanističkoj parceli UP 44 moguća je izgradnja objekta javne namjene.

Građevinske linije planiranih objekata na urbanističkim parcelama definisane su grafički u odnosu na saobraćajnice, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren kao i u odnosu na susjedne UP i namjene.

Izuzetno: Građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno 5m do granice urbanističke parcele (od regulacione linije RL), ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov – prethodna ispitivanja terena).

Urbanistički parametri predviđeni za urbanističku parcelu UP 44 u zoni „B“, blok 2 su sledeći: indeks zauzetosti 0,40; indeks izgrađenosti 3,5; bruto građevinska površina 7.263,00 m²; maksimalna spratnost objekata 5 do 9 nadzemnih etaža. Podzemne garaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta (SPA, wellness, teretane), ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekta.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja propisano je da prostorno oblikovanje mora biti usklađeno sa prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata. Insistira se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture racionalnog obilježja. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasljeđem i klimatskim uslovima. Insistirati na pravilnim geometrijski jasno izdiferenciranim masama svijetlih tonova kako bi se ostvarila potrebna dinamičnosti i poliharmonija prostorne plastike. Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata, oblikovno-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine

ukomponovani u jedinstveni ambijent zone. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata, kao i krovne pokrivače, predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli, shodno urbanističko-tehničkim uslovima broj: 07-352/18-1020 izdatim 17.12.2018. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bar.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Direktorat glavnog državnog arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje izgradnje stambeno-poslovnog objekta, projektovano od strane „ARCHISTUDIO“ D.O.O. iz Ulcinja, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP=7.259,17 m² (planom dozvoljeno 7.263,00 m²), indeks izgrađenosti 3,49 (planom dozvoljeno 3,5), indeksom zauzetosti 0,39 (planom dozvoljeno 0,40), spratnosti objekta Po+P+8 (planom dozvoljeno 5 do 9 nadzemnih etaža i mogućnošću izgradnje podzemne etaže), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkoj parceli.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Direktorat Glavnog državnog arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Topolica-Bjeliši“ („Službeni list Crne Gore“ – Opštinski propisi br. 35/11), Opština Bar.

Uvidom u List nepokretnosti 4659 – prepis od 02.04.2021. godine Područne jedinice Bar, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela 5004/13 K.O. Novi Bar u svojini „RTM GROUP“ D.O.O. iz Bara, čime je utvrđena legitimacija investitora u u smislu člana 91 stav 1 i 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari ovo Ministarstvo - Direktorat glavnog državnog arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „RTM GROUP“ D.O.O. iz Bara na idejno arhitektonsko rješenje izgradnje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog od strane „ARCHISTUDIO“ D.O.O. iz Ulcinja na katastarskoj parceli 5004/13 K.O. Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Topolica-Bjeliši“ („Službeni list Crne Gore“ – Opštinski propisi br. 35/11), Opština Bar, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekta, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu), prema čemu i odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

Obradio/la:
Nataša Pavićević, samostalni savjetnik I



MINISTAR

Prof. dr Ratko Mitrović